

서울특별시 중랑구 고시 제2019 -74호

서울특별시고시 제2008-417호(2008.11.20.)로 정비구역 지정 및 정비계획 결정 고시되고 중랑구고시 제2010-19호(2010.06.29), 중랑구고시 제2014-73호(2014.10.16), 중랑구고시 제2015-36호(2015.06.04.)로 정비계획 (경미한)변경 결정 및 중랑구고시 제2015-51호(2015.07.31.)로 정비계획 변경(정정), 중랑구고시 제2016-14호(2016.03.10.)로 정비계획 (경미한)변경 결정된 면목4주택재건축정비구역에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조, 같은법 시행령 제13조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제11조 규정에 의거 정비계획을 경미한 변경 결정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2019년 8월 30일

중 랑 구 청 장

면목4 주택재건축정비구역 정비계획(경미한 변경) 지정 고시

1. 정비계획

가. 정비사업의 명칭 : 면목4 주택재건축정비사업

나. 정비구역의 위치 및 면적 : 변경없음

구 역 의 명 칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
면목4 주택재건축정비구역	중랑구 면목동 55-14번지 일대	14,918.9	

다. 정비계획

1) 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)	구 성 비(%)	비 고
계		14,918.9	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	14,247.8	95.5	
	제2종일반주거지역(12층)	671.1	4.5	

2) 용도지구 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치(㎡)	면적(㎡)	연장(km)	폭원(m)	최초결정일	비고
기정	③	용마산 로	조망가로 특화경관지구	망우사거리~ 중곡동 117-11	154,416 (386.54) ^{주1)}	5.3	양측15	서울시고시 제3516호 (19.4.18)	

※ 주1) ()면적은 대상지 내 해당되는 용도지구의 면적

3) 토지이용계획 : 변경없음

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		14,918.9	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	4,579.7	30.7	
	도 로	931.9	6.3	
	소 공 원	448.8	3.0	
	사회복지시설	121.0	0.8	
	자동차정류장	3,078.0	20.6	
택 지		10,339.2	69.3	

4) 도시계획시설 결정 조서

가) 도 로 : 변경없음

결 정 구 분	규 모				기능	사용 형태	연장(m)	위 치		최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기 점	종 점		
기정	소로	1	1	10	국지 도로	일반 도로	110	면목동 56-6	면목동 56-1	서울시고시 제2008-417호 (2008.11.20)	
기정	소로	2	1	8	"	"	90	면목동 52-6	면목동 53-21		
기정	소로	2	2	8	"	"	51	면목동 56-4	면목동 56-6		
기정	소로	3	1	6	"	"	76	면목동 49-3	면목동 77		

나) 공 원 : 변경없음

결 정 구 분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)	비 고
	명 칭	세분류			
기 정	공원	소공원	면목동 55-1번지 일대	448.8	서울시고시 제2008-417호 (2008.11.20)

다) 사회복지시설 : 변경없음

결 정 구 분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)	비 고
	명 칭	세분류			
기정	사회복지시설	노유자시설	면목동 54-9번지 일대	121.0	서울시고시 제2008-417호 (2008.11.20)

라) 자동차정류장 : 변경없음

결 정 구 분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)	비 고
	명 칭	세분류			
기정	자동차 정류장	여객자동차 터미널	면목동 81-2번지 일대	3,078	서울시고시 제355호 (1978.7.18)

5) 공동이용시설 설치계획 : 변경

시 설 구 분	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기 정	증·감	변 경	
관리사무소	택지	71.32	증) 52.2	123.52	
경로당	“	82.08	증) 6.14	88.22	
어린이놀이터	“	528.85	감) 109.31	419.54	
경비실	“	11.26	—	11.26	
주민운동시설	“	160.40	증) 104.34	264.74	
공동이용시설(작은도서관)	“	649.72	—	649.72	

6) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존 건축물의 정비·개량 계획 : 변경없음

결 정 구 분	구 역 구 분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면적(㎡)		합계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	면목4주택 재건축 정비구역	14,918.9	면목동 55-14번지 일대	32	1	—	31	—	존치 : 자동차여객정류장

나) 건축시설계획 : 변경

결정구분	구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수(층)	비고																					
	명칭	면적(㎡)																											
기정	택지	10,339.2	면목동 55-14번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	30이하	215.07이하 (법적상한 230.94%)	평균 13층이하																						
변경	"	10,339.2	면목동 55-14번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	30이하	215.07이하 (법적상한 227.56%)	평균 13층이하																						
기정	사회 복지시설	121	면목동 54-9번지 일대	노유자시설	60이하	200이하	4층이하																						
기정	주택의 규모 및 규모별 건설비율		○ 건립규모																										
			<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="3">세대수</th></tr><tr><th>합계</th><th>분양</th><th>재건축소형주택</th></tr><tr><td>합계</td><td>244 (100.0%)</td><td>233</td><td>11</td></tr><tr><td>60㎡이하</td><td>86 (35.2%)</td><td>75</td><td>11</td></tr><tr><td>60~85㎡</td><td>158 (64.8%)</td><td>158</td><td>-</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></table>				구분	세대수			합계	분양	재건축소형주택	합계	244 (100.0%)	233	11	60㎡이하	86 (35.2%)	75	11	60~85㎡	158 (64.8%)	158	-	85㎡초과	-	-	-
			구분	세대수																									
				합계	분양	재건축소형주택																							
			합계	244 (100.0%)	233	11																							
			60㎡이하	86 (35.2%)	75	11																							
			60~85㎡	158 (64.8%)	158	-																							
			85㎡초과	-	-	-																							
○ 건설비율(연면적)																													
- 전체 연면적 대비 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 : 100.0%																													
○ 건립규모																													
<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="3">세대수</th></tr><tr><th>합계</th><th>분양</th><th>재건축소형주택</th></tr><tr><td>합계</td><td>243 (100.0%)</td><td>234</td><td>9</td></tr><tr><td>60㎡이하</td><td>85 (35.0%)</td><td>76</td><td>9</td></tr><tr><td>60~85㎡</td><td>158 (65.0%)</td><td>158</td><td>-</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></table>				구분	세대수			합계	분양	재건축소형주택	합계	243 (100.0%)	234	9	60㎡이하	85 (35.0%)	76	9	60~85㎡	158 (65.0%)	158	-	85㎡초과	-	-	-			
구분	세대수																												
	합계	분양	재건축소형주택																										
합계	243 (100.0%)	234	9																										
60㎡이하	85 (35.0%)	76	9																										
60~85㎡	158 (65.0%)	158	-																										
85㎡초과	-	-	-																										
○ 건설비율(연면적)																													
- 전체 연면적 대비 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 : 100.0%																													
변경	주택의 규모 및 규모별 건설비율		○ 건립규모																										
<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="3">세대수</th></tr><tr><th>합계</th><th>분양</th><th>재건축소형주택</th></tr><tr><td>합계</td><td>243 (100.0%)</td><td>234</td><td>9</td></tr><tr><td>60㎡이하</td><td>85 (35.0%)</td><td>76</td><td>9</td></tr><tr><td>60~85㎡</td><td>158 (65.0%)</td><td>158</td><td>-</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></table>				구분	세대수			합계	분양	재건축소형주택	합계	243 (100.0%)	234	9	60㎡이하	85 (35.0%)	76	9	60~85㎡	158 (65.0%)	158	-	85㎡초과	-	-	-			
구분			세대수																										
			합계	분양	재건축소형주택																								
합계			243 (100.0%)	234	9																								
60㎡이하	85 (35.0%)	76	9																										
60~85㎡	158 (65.0%)	158	-																										
85㎡초과	-	-	-																										
○ 건설비율(연면적)																													
- 전체 연면적 대비 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 : 100.0%																													
기정	건축물의 건축선에 관한 계획		관계법령에 따름																										

다) 개발가능(상한)용적률 산정 : 변경없음

구 분		산 정 내 용				
기 정	토지이용계획	계 (구역면적)	택 지 (공동주택)	계획 정비기반시설	계획정비기반시설내 기존 국공유지	택지내 용도폐지되는 기반시설 국공유지
		14,918.9㎡	10,339.2㎡	2,221.0㎡ (자동차정류장 제외)	92.5㎡	1,079.4㎡
	공공시설부지 제공면적(순부담)	●(계획 정비기반시설 면적 + 공공시설기부채납면적) - 계획 정비기반시설 내 기존 국공유지 면적 - 택지 내 용도폐지되는 기반시설 국·공유지 면적 $= 2,221.0\text{㎡} [1,380.7\text{㎡}(\text{도로}+\text{공원}) + 840.3\text{㎡}(\text{노유자시설/작은도서관})] - 92.5\text{㎡} - 1,079.4\text{㎡}$ $= 1,049.1\text{㎡}$				
	개발가능용적률 산 정	● 계획용적률 $\times (1 + 1.3\alpha)$ $= 190\% \times (1 + 1.3 \times 0.1015) = 215.07\%$				

* α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적
 $= 1,049.1 / 10,339.2 = 0.1015$

[용적률 인센티브대상면적 산정]

구 분		면 적(㎡)				비고	
		새로이 설치하는 공공시설 (A)	계획 정비기반시설 내 기존 공유지(B)	용도폐지되는 기반시설국공유지(C)	순부담 (A-B-C)		
기 정	합계		2,221.0	92.5	1,079.4	1,049.1	택지면적 (10,339.2㎡) 대비 순부담률 10.15%
	도로		931.9	42.8	1,079.4	-190.3	
	소공원		448.8	49.7	-	399.1	
	노유자 시설	소계	275.1	-	-	275.1	
		토지(지분)	121.0	-	-	121.0	
		건축물	154.1 (154.1㎡는 건축물 연면적 240㎡의 토지환산면적)	-	-	154.1	
	공공 이용시설 (작은 도서관)	소계	565.2	-	-	565.2	
		토지(지분)	201.7	-	-	201.7	
		건축물	363.5 (363.5㎡는 건축물 연면적 649.72㎡의 토지환산면적)	-	-	363.5	

7) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

구 분	계 획 내 용		비 고
환경보전	• 현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부 유입을 최소화 • 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 • 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 • 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화		
재난방지	화재	• 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	
	수해	• 자연토양유지 및 공원, 대지내 조경 등 녹지조경 면적의 확대로 토양 포장율을 억제 하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수 유출량을 최대한 억제	
	교통	• 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

8) 정비사업의 시행계획 : 변경

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
기정	주택재건축 정비사업	조합설립인가 후 4년 이내 사업시행인가 신청	면목4 주택재건축 정비사업조합	현황 : 99세대 계획 : 244세대 (증) 145세대	해당사항 없음	
변경				현황 : 99세대 계획 : 243세대 (증) 144세대		

9) 재건축소형주택의 건설에 관한 계획 : 변경

구분	건 립 위 치	부 지 면 적(㎡)	동 수	세 대 수	세대규모(전용)	비 고
기정	면목동	10,339.2	-	11세대	57.97㎡ : 11세대	
변경	55-14번지 일대		-	9세대	57.37㎡ : 9세대	

■ 재건축소형주택 비율 산정 : 변경

구 분	주 요 내 용	비 고
기 정	법적상한용적률	230.94%
	정비계획으로 정한 용적률	215.07%
	재건축 소형주택 공급량 용적률	$(230.94\% - 215.07\%) \times 50\% = 7.94\%$ 이상
	연면적환산	$7.94\% \times 10,339.2\text{㎡} = 820.93\text{㎡}$ 이상
	재건축소형주택 공급계획	• 공급 세대수 : 11세대 • 공급 연면적 : 841.61㎡ • 공급 용적률 : 8.14%
변 경	법적상한용적률	227.56%
	정비계획으로 정한 용적률	215.07%
	재건축 소형주택 공급량 용적률	$(227.56\% - 215.07\%) \times 50\% = 6.245\%$ 이상
	연면적환산	$6.245\% \times 10,339.2\text{㎡} = 645.68\text{㎡}$ 이상
	재건축소형주택 공급계획	• 공급 세대수 : 9세대 • 공급 연면적 : 670.79㎡ • 공급 용적률 : 6.49%

10) 환경성 검토결과 : 변경없음

검 토 항 목		검토 결과	환경영향	대책 및 반영사항	비 고
자연 환경	토양포장 우수유출	○	• 토양포장 및 우수유출 다소 변화 예상	• 토양포장은 다소 낮아질 것으로 예상 • 보도, 휴게시설 등의 포장부분을 가급적 투수성 포장재 사용 하여 우수유출 감소 유도	
	지형변동 절성토균형	○	• 지형 미미한 변동 • 절성토 균형	• 현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화	
	녹지변동 녹지체계	○	• 녹지면적 증가	• 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보	
	습지보전	×	—	—	
	비오톱	○	• 비오톱유형 변화	• 상업 및 업무지, 공업지 및 도시기반시설지 등에서 공동주택 지로 비오톱유형변화가 예상되며 도시생태계 회복을 위해 주 변 자연환경과 어울리는 수목 식재	
생활 환경	일조	○	• 일조 침해 미미	• 대상지 북측 인접대지와 충분한 이격거리 확보	
	바람	○	• 바람에 미치는 영향 미미	• 풍향을 고려한 건축물 배치 및 입면설계에 대하여 실시설계 시 고려	
	에너지	○	• 에너지 이용량의 경미한 증가 예상	• 에너지 절감방안 마련, 건축물 설계기법 최대한 채택, 세대 수의 적정한 증가	
	환경오염	○	• 경미한 환경오염 예상	• 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화	
시 행 중 예상되는 환경영향		○	• 다량의 건축폐기물 발생 • 공사시 소음, 비산먼지 문제	• 사업시행 이전에 공사경계부에 비산방진망, 가설방음판넬 설 치 등 대책 수립• 건축폐기물은 사업시행시 저감방안 마련	

라. 변경사유

건축계획 변경에 따른 예정법적상한용적률 및 세대수 변경 등에 관한 사항을 「도시 및 주거환경정비법」 제16조, 같은법 시행령 제13조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제11조 규정에 의거 정비계획을 경미한 변경 하고자 함.

2. 관련서류

시민의 열람편의를 위하여 중랑구청 주택과(☎2094-2138)에 관계서류 비치 및 열람하고 있습니다.

정비계획 결정(기정)도



정비계획 결정(변경)도

